

**REAL**



## Tostrupvej 4, Birgittelyst, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>145</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.851</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.004</b>
Byggeår	<b>1985</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **492260225**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmæglerne.dk/viborg-helmbinder](http://www.realmæglerne.dk/viborg-helmbinder)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tostrupvej 4, Birgittelyst, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260225  
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 10.07.2026



### Velholdt villa med moderne komfort, solceller og attraktiv beliggenhed i Birgittelyst

På Tostrupvej 4 i Birgittelyst finder I en velindrettet villa i tre plan, som kombinerer en funktionel planløsning med moderne energiløsninger og en attraktiv beliggenhed tæt på Viborg.

Ejendommen fremstår velholdt og byder på gode rammer for familien, der ønsker både plads og komfort. Husets nederste plan rummer en integreret garage med direkte adgang til boligen, et praktisk bryggers/vaskerum samt et disponibelt rum med mange anvendelsesmuligheder – perfekt til hob-ryum, opbevaring eller hjemmekontor.

I stueplan bydes man velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til gæstetoilet. Husets naturlige samlingspunkt er det flotte, nyere køkken, som ligger i åben forbindelse med den lyse og rummelige vinkelstue. Her skaber de store opholdsrum en skøn atmosfære med plads til både hverdagens familieliv og hyggelige sammenkomster med gæster.

På førstesalen finder I husets værelsesafdeling med flere gode værelser samt et dejligt soveværelse. Herudover findes badeværelse med toilet, som betjener etagen på praktisk vis.

Boligen er desuden udstyret med varmepumpe og solcelleanlæg, som bidrager til en energieffektiv hverdag og lave driftsomkostninger.

Udendørs får I en dejlig grund med gode opholdsmuligheder, hvor der er plads til både leg, afslapning og udeliv.

Birgittelyst er et attraktivt og naturskønt område syd for Viborg, hvor I får fredelige omgivelser kombineret med kort afstand til byens mange faciliteter, skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter.

En spændende villa med masser af plads, gode energiløsninger og en attraktiv beliggenhed – klar til nye eiere.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

Adresse: Tostrupvej 4, Birgittelyst, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260225  
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 10.07.2026



Yderst velbeliggende villa med grund på 1.004 kvm.



Flot HTH-køkken fra 2017.



Alrum i åben forbindelse til stuen.



4 gode værelser - heraf et med udgang til altan.



Sydvendt altan med skøn udsigt over haven.

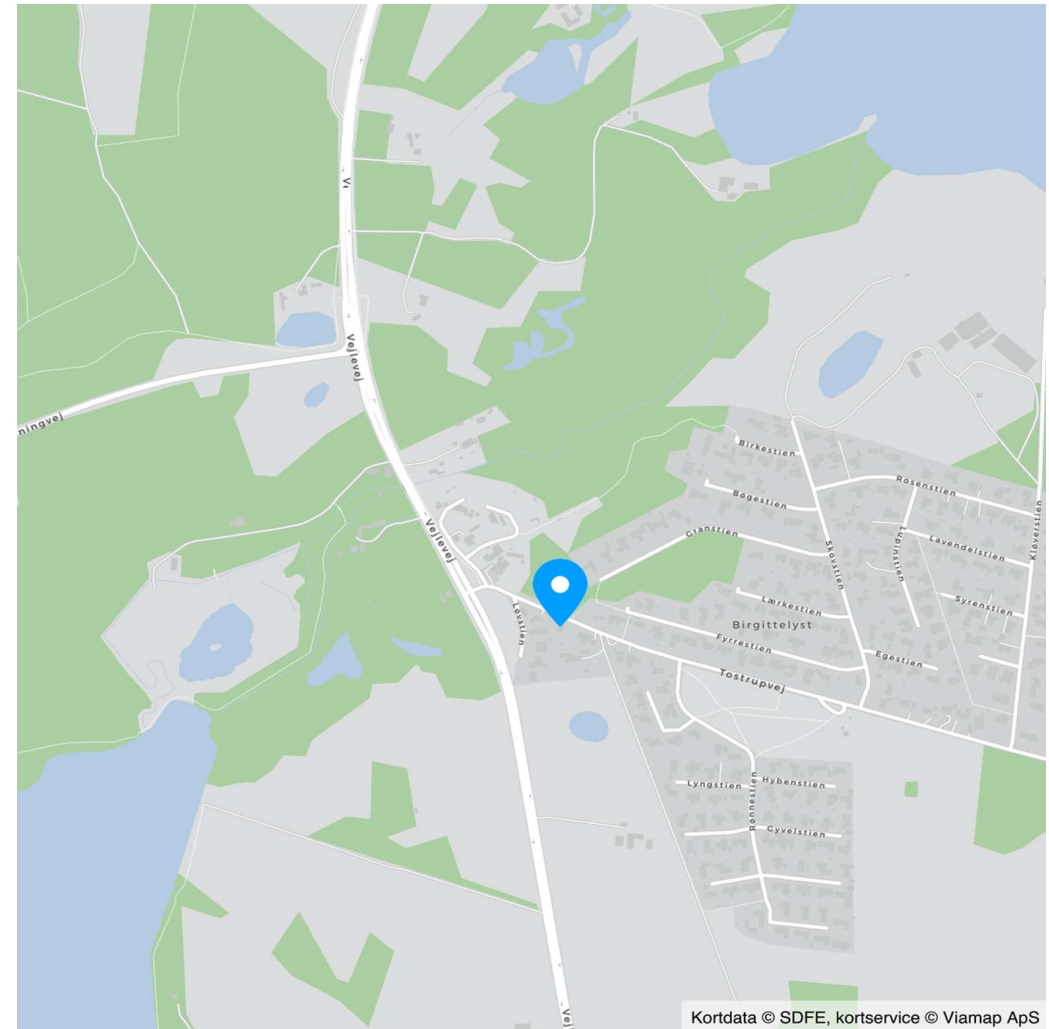


Integreret dobbelt garage.

Adresse: Tostrupvej 4, Birgittelyst, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260225  
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 10.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Tostrupvej 4, Birgittelyst, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260225  
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 4s Vranum By, Almind  
BFE-nr.: 4019815  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1985

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.778.000  
Grundværdi: 730.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.422.400  
Grundlag for grundskyld: 584.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.004 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 145 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 81 m<sup>2</sup>  
Lukkede overdækninger: 15 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer: 12 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan BIRG.C1.01 - Birgittelyst Bycenter  
Lokalplan 361 - For Birgittelyst

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte (Thermex), Kogeplade (AEG, Induktion), Ovn (AEG), Combiovn micro (AEG), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG lavamat), Ladestander til el bil, medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tostrupvej 4, Birgittelyst, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260225  
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.900 Forbrug: 6.841 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at det gennemsnitlige strømforbrug til varmepumpen har udgjort 5.500 kWh årligt.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Tostrupvej 4, Birgittelyst, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260225  
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.254	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	6.716	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Ejendomsbidrag mm 2026	kr.	4.293	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening (betaler ikke til vejfond, snerydning og saltning)	kr.	250	I alt	kr.	1.916.317
Husforsikring	kr.	3.693			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.206			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.342 md. / 124.103 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.283 md. / 99.401 år v/26,43 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Tostrupvej 4, Birgittelyst, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260225  
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 10.07.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 260.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Birgittelyst af 1969

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Kloakseparering**

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorizont på kloakseparering.

**Grundejerforening - fremtidig beskatning**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin-

gen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Olietank afblændet.**

Olietanken er tømt og afblændet. Dokumentation foreligger og er ligeledes indsendt til Viborg Kommune.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate